



PÕLVA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

EELNÕU

Põlva

21.04.2026 nr 2-4/157

Projekteerimistingimuste määramine mitteelamu püstitamiseks

Põlva vallas Mooste alevikus Lasteaia tee 14a kinnistu omanik Mittetulundusühing Vanaajamaja (registrikood 80030854) esitas ehitisregistrisse 14.03.2026 projekteerimistingimuste taotluse nr 2611002/02384 katastriüksusele (katastritunnus 62201:001:1948, sihtotstarve tootmismaa 100%) mitteelamu (laohoone) püstitamiseks.

Põlva Vallavolikogu 27.06.2024. a otsusega nr 1-3/16 "Põlva valla üldplaneeringu kehtestamine" kehtestatud üldplaneeringu kohaselt on Mooste alevik detailplaneeringu koostamise kohustusega ala. Lasteaia tee 14a katastriüksuse kohta puudub kehtiv detailplaneering.

Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 125 lõike 1 kohaselt on reeglina detailplaneering nõutav ehitusloakohustuslike hoonete ehitamiseks, sh laiendamiseks. Kui kohalik omavalitsus soovib detailplaneeringu kohustusega alal anda projekteerimistingimused, siis seda erandit reguleerib PlanS § 125 lõige 5.

PlanS § 125 lõike 5 kohaselt võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui ehitis sobib mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus üldplaneeringus määratud muude tingimustega. PlanS § 125 lõike 5 puhul on oluline tingimuste koosmõju. Tegemist on erinormiga ehk erisusega üldisest detailplaneeringu koostamise kohustusest.

Lasteaia tee 14a katastriüksus suurusega 3311 m², sihtotstarbega tootmismaa on hoonestatud: abihoone (ehr-kood 121403640). Katastriüksus asub Põlva valla üldplaneeringu alusel Mooste aleviku ehituslikus piirkonnas segakasutusega äri- ja teeninduse (SE) maa-alal, kus asuvad valitsus-, tervishoiu-, sotsiaalhoolekande-, kultuuri- ja spordiasutuste, koguduste ja riigikaitse maa, elamud ja neid teenindav maakasutus (sh puhke- ja haljasalad), äri- ja teenindus, laod, tanklad, turud ja olulise keskkonnamõjuta tootmisettevõtted. Põlva valla üldplaneeringu ptk-des 6.2 ja 5.1 on määratud üldised tingimused projekteerimisele. Uute hoonete kavandamisel säilitatakse hoonete maht ja rütm, asetus tänavaruumis ning piirkonna parkimiskorraldus. Hoone kõrgus lähtub piirkonna hoonestuslaadist ja üldjuhul ei tohi uue hoone kõrgus ületada piirkonnas olemasolevate hoonete kõrgust. Hoone kõrguse juures on oluline järgida naaberhoonete katuseharja, räästa, sokli ja akende paiknemise kõrgust. Elektrikilbid, antennid, juhtmed, päikesepaneelid, õhksoojuspumbad ja muud tehnilised seadmed paigaldatakse kohtadesse, kus need ei riku vaadet avalikust ruumist hoone fassaadile ja katusele. Järgitakse piirkonnas olemasolevate piirete kõrgust ja tüüpi või nende puudumist. Lasteaia tee 14a katastriüksus asub osaliselt Mooste mõisa kinnismälestiste (Mooste mõisa kuivati, Lasteaia tee 14) kaitsevööndis

ning katastriüksust läbib ühisveevärgi ja kanalisatsiooni võõnd (maa-alune vee- ja kanalisatsiooni survetorustik alla 250 mm). Ehitiste kavandamisel arvestada nimetatud seadusjärgsete kitsendustega. Hoone (laohoone) kavandada väljapoole eelpoolnimetatud kaitsevööndeid.

Taotluse alusel soovitakse katastriüksusele püstitada puitkonstruktsiooniga laohoone. Kavandatav hoone ehitisealune pind on kuni 170 m², kõrgusega kuni 7,5 m. Hoone kavandatakse viilkatusega (45°). Hoone on ühe ruumiga ning kütet ei planeerita. Juurdepääs on kavandatud Lasteaia tee 14 katastriüksuselt.

EhS § 31 lõige 1 alusel tuleb projekteerimistingimuste andmine korraldada avatud menetlusena planeerimisseaduse § 125 lõikes 5 nimetatud juhul. Haldusakti eelnõu koos lisaga avalikustati ... Põlva valla veebilehel ja teade avatud menetluse kestuse kohta ... ajalehes LõunaLeht. Avalikustamise ajal eelnõu kohta ettepanekuid esitati/ei esitatud. Täidetud on eeldused projekteerimistingimuste andmiseks, seejuures on avalikkusele antud võimalus kaasa rääkida avatud menetluses.

Vallavalitsuse hinnangul Lasteaia tee 14a katastriüksusele mitteamu (laohoone) püstitamine on võimalik saavutada käesolevate projekteerimistingimustega ning detailplaneeringu koostamine ei ole vajalik. Olukorras, kus projekteerimistingimuste andmine on kooskõlas planeerimisseaduse § 125 lõike 5 eesmärgiga ning täidetud on kõik sätte eeldused, oleks vaid formaalsetel kaalutlustel detailplaneeringu kohustuse järgimine isikule ebaproportsionaalselt koormav ning aeganõudev.

Ehitusõiguse määramine projekteerimistingimustega ei halvenda piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi ning kavandatav hoone sobib mahuliselt ja otstarbekalt väljakujunenud piirkonda, ei kahjusta naabrusõigusi ning ei kitsenda avaliku ruumi kasutamist. Põlva valla üldplaneeringus on määratud piisavalt projekteerimistingimuste aluseks olevaid Mooste aleviku segakasutusega äri- ja teeninduse (SE) maa-ala ehitusliku piirkonna tingimusi. Laohoone püstitamine ei ole vastuolus üldplaneeringu suunistega, st hoone kõrgus ei arvestab naaberhoonete kõrgusi ja arhitektuurne lahendus sobitub keskkonda. Säilib olemasolev juurdepääs katastriüksusele ja parkimine lahendatakse kinnistul. Projekteerimisel tuleb arvestada õigusaktidest ja asukohast tulenevate avalik-õiguslike kitsendustega (Mooste mõisa kinnismälestiste kaitsevöönd ja ühisveevärgi kaitsevöönd) ning tuleb säilitada piirkonnale iseloomulik elukeskkond. Projekteerimistingimused määratakse planeerimisseaduse § 125 lõikes 5 sätestatud juhul ehitusseadustiku § 26 lõikes 4 nimetatud tingimused.

Võttes arvesse PlanS § 125 lõikes 5 sätestatud, loobub Põlva Vallavalitsus detailplaneeringu koostamise kohustusest Lasteaia tee 14a katastriüksusel.

Eelnevast tulenevalt, planeerimisseaduse § 125 lõike 5 punktide 1 ja 2, Põlva Vallavolikogu 13. detsembri 2017. a otsuse nr 1-3/64 "Põlva Vallavalitsusele ülesannete delegeerimine" punkti 1.16. alusel ning arvestades esitatud taotlust, annab Põlva Vallavalitsus

k o r r a l d u s e:

1. Lubada ilma detailplaneeringut koostamata Mooste alevikus Lasteaia tee 14a katastriüksusel (katastritunnus 62201:001:1948, sihtotstarve tootmismaa 100%) mitteamu (laohoone) püstitamine projekteerimistingimuste alusel ning määrata projekteerimistingimused vastavalt lisale.

2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

3. Korralduse peale võib esitada Põlva Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks

pidanud korraldusest teada saama, või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tingimustel ja korras.

(allkirjastatud digitaalselt)

Maris Neeno

vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Liine Leetberg

vallasekretär